LE POINT EN RECHERCHE

Juin 2003 Série socio-économique Numéro 03-004

L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE : LES DÉFIS ET LES POSSIBILITÉS DU 21E SIÈCLE

Introduction

L'étude examine l'évolution de l'industrie de la construction neuve résidentielle et de la rénovation au Canada au cours des années 1990, les défis courants et futurs de la période jusqu'en 2010 et les possibilités pour l'industrie de relever ces défis. L'étude examine dans ce contexte la structure de l'industrie et les influences d'une gamme de facteurs externes.

L'étude porte sur le secteur privé et ne couvre pas l'activité du secteur public, à savoir la participation des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux et des administrations municipales à la construction du logement social et à sa prestation.

Les sujets examinés comprennent :

- la structure de l'industrie: l'un des éléments les plus importants pour comprendre comment les facteurs externes influencent l'industrie et comment l'industrie relèvera les défis de l'avenir est la connaissance de l'organisation et du fonctionnement de l'industrie;
- les facteurs externes qui ont des effets à court et à long terme sur l'industrie : parce qu'ils révèlent les grandes tendances des secteurs comme la démographie, l'économie, la réglementation et la technologie, qui sont importantes pour tenter d'envisager l'avenir de l'industrie.

La dernière section du document évalue les défis et les possibilités que l'industrie connaîtra au cours de la prochaine décennie.

Objectifs et méthodologie

L'étude comprenait une analyse documentaire, la collecte et l'analyse de données et un processus de consultation des intervenants de l'industrie de la construction résidentielle. Les études existantes sur des questions particulières ont été résumées et les références ont été établies. Quand il n'en existait pas, seuls les points de vue des répondants ont été examinés.

Le processus de consultation — un des éléments importants du projet — était conçu pour obtenir les réactions et les observations des intervenants à l'égard d'une série de points de vue sur les tendances récentes et futures de l'industrie de la construction résidentielle. L'échantillon de répondants à l'échelle nationale incluait un échantillon représentatif des intérêts de l'industrie. Un total de 60 entrevues ont eu lieu entre la fin de janvier et la mi-mars 2001. Cela incluait 47 longues entrevues personnelles et quelques entrevues avec des petits groupes de quatre personnes au plus à la suggestion des intervenants de l'industrie. Les autres entrevues étaient des entrevues téléphoniques en profondeur.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

63211

Constatations

Structure de l'industrie

Principales tendances des années 1990 :

- L'industrie de la construction résidentielle au Canada contribue plus de 5 % du produit national brut du Canada et offre près d'un million d'années personnes d'emploi direct et indirect chaque année.
- L'industrie est formée de presque 75 000 compagnies, dont presque la moitié sont des constructeurs de maisons individuelles (34 900 compagnies), environ le quart respectivement sont des promoteurs immobiliers et des rénovateurs (19 300 et 17 500 compagnies respectivement), tandis que les autres sont des constructeurs d'immeubles d'habitation (2 700 compagnies). Environ les deux tiers de toutes les compagnies ne sont pas incorporées.
- En 1997, la proportion de compagnies rentables dans l'industrie de la construction résidentielle était généralement plus élevée que celle de l'ensemble de l'économie, même si l'absence de données complètes signifie qu'il faut interpréter de telles comparaisons avec prudence.
- En ce qui concerne les niveaux d'emploi, la plupart des compagnies sont petites et comptent en moyenne moins de deux employés rémunérés. Presque 40 % du nombre total d'emplois sont attribuables à une seule province, l'Ontario.

Nouvelles tendances des années 2000

La structure de l'industrie ne devrait pas changer beaucoup au cours de la première décennie des années 2000.

L'industrie est si grande, si complexe et orientée à l'échelle locale que les changements seront nécessairement progressifs et évolutifs plutôt que radicaux ou révolutionnaires. Cela dit, l'industrie a beaucoup de grands défis à relever, comme les pénuries de la main-d'œuvre, l'augmentation de la réglementation, les préoccupations environnementales et les pressions sur les marges de profit.

Facteurs démographiques

Principales tendances des années 1990 :

- Pendant que la taille des ménages diminuait avec régularité, la dimension moyenne des maisons neuves n'a pas diminué, peut être en raison de l'augmentation des niveaux de revenu de certains Canadiens et des attentes des consommateurs.
- Le taux d'accession à la propriété (autre que la copropriété) a diminué régulièrement chez les soutiens de ménage de moins de 30 ans, et l'intérêt des jeunes ménages envers la location et la copropriété s'est accru.
- L'incidence des tendances d'immigration sur les marchés du logement a été considérable, particulièrement dans les trois plus grandes agglomérations urbaines où la plupart des immigrants s'installent, soit à Toronto (42 %), Montréal (15 %) et Vancouver (16 %). Une nouvelle tendance dans les plus grandes villes a été le développement de nouvelles options de logement intergénérationnel comme la maison « bi-familiale » ou « 2 plex ».

Nouvelles tendances des années 2000

Il y aura déclin graduel de la formation de ménages au cours des 10 prochaines années et l'origine des nouveaux ménages devrait dépendre plus des immigrants que d'une augmentation naturelle.

Les baby boomers continueront d'être le groupe démographique dominant de la population. Les premiers baby boomers auront 65 ans en 2012 (au delà de l'horizon temporel du présent projet). Les années de pointe du baby boom ont été entre 1955 et 1964 et les gens nés à cette époque n'auront pas 65 ans avant 2020 au plus tôt.

Pour l'industrie de la construction résidentielle, les membres de la génération de l'après baby boom sont un groupe important pour les 10 prochaines années puisqu'ils sont en train de former des ménages et de devenir des accédants à la propriété.

L'immigration est en train de devenir une composante de plus en plus importante de l'accroissement de la population, une tendance qui se poursuivra au cours des 10 prochaines années. Le profil démographique des nouveaux immigrants influencera beaucoup le type de construction résidentielle requise. Les ménages

immigrants vont continuer de chercher plus de flexibilité dans la conception et la planification de la construction résidentielle selon les types de ménage, incluant les familles élargies et celles dont le mode de vie est intergénérationnel.

La demande de logement abordable va augmenter, comme la demande de logement locatif. Cela s'explique notamment par l'insécurité économique du milieu de travail pour certains groupes et par l'augmentation de l'endettement étudiant de la génération issue de l'effondrement de la natalité. La pression de plus en plus grande exercée sur le marché locatif — particulièrement le marché bas de gamme, crée de la demande pour les appartements accessoires, les habitations collectives et les autres formes de logement locatif abordable.

Tout indique que la prochaine décennie verra les Canadiens de toutes les générations choisir leurs logements en fonction d'options comme la conception, le financement et le mode d'occupation, y compris les modes alternatifs. Si le plus grand segment du marché sera axé sur les différents besoins de logement des Canadiens plus vieux, il faudra néanmoins relever le défi de répondre aux besoins de logement des groupes plus jeunes et plus diversifiés de la population qui sont susceptibles de choisir autre chose que les types de logement et les modes d'occupation traditionnels.

Facteurs économiques

Regard sur les faits saillants des tendances des années 1990 :

- Le nombre de mises en chantier a été extrêmement volatile au cours de la période, atteignant son niveau le plus bas (110 933) en 1995 et son plus haut (181 630) en 1990.
- Les fluctuations des niveaux d'emploi à temps plein ont contribué à cette volatilité. Le nombre d'emplois à temps plein au Canada a fondu au cours de la récession du début des années 1990 et n'a pas entrepris sa récupération avant 1993. La saine croissance des emplois de la fin de la décennie a renforcé les marchés du logement dans la plus grande partie du pays.
- L'un des liens entre la croissance de l'emploi et les marchés du logement est l'incidence des tendances de l'emploi sur le revenu. Le revenu disponible réel par personne a diminué au cours de la plus grande partie de la décennie et a commencé à récupérer seulement en 1997. La lenteur de la croissance du revenu a peut être été le facteur particulier le plus important pour expliquer la faiblesse des mises en chantier dans les années 1990.

Nouvelles tendances des années 2000

Dans l'ensemble, les années 1990 n'ont pas été une décennie si positive pour les marchés du logement du pays. Les contractions ont été considérables dans de nombreuses parties du pays. Les années 2000 semblent plus prometteuses à bien des égards. Les taux d'intérêt sont relativement bas et pourraient le demeurer, les niveaux de productivité continuent de s'améliorer, on s'attend à ce que l'immigration soit robuste et la croissance du revenu sera probablement plus forte au cours des années 2000 que dans les années 1990.

Facteurs de réglementation

Règlement de construction

Principales tendances des années 1990 :

- Le Québec et la Colombie-Britannique ont décidé d'exiger l'agrément des constructeurs. L'Ontario possédait une structure d'agrément de fait depuis des années puisque tous les constructeurs doivent être inscrits au Programme de garantie des nouvelles résidences de l'Ontario.
- Le Québec et la Colombie-Britannique ont adopté des programmes semblables à celui des garanties obligatoires de l'Ontario.
- Les préoccupations relatives à la responsabilité ont grandi au cours de la décennie, en partie à cause des décisions des tribunaux qui ont élargi les responsabilités possibles des constructeurs résidentiels et des rénovateurs. Les tribunaux ont également établi la négligence d'inspecteurs municipaux dans l'examen des plans ou l'inspection des bâtiments.
- Le travail de base a été entrepris en vue d'un grand changement des codes du bâtiment avec la création et l'utilisation de codes plus flexibles et axés sur les objectifs, destinés à encourager les démarches de construction novatrices. La première édition d'un code axé sur les objectifs est prévue pour 2003.

Nouvelles tendances des années 2000

Le rôle de la réglementation dans l'industrie de la construction résidentielle est une question très complexe. Les constructeurs veulent une réforme de la

réglementation qui reconnaît, soutient et récompense divers degrés de professionnalisme dans l'industrie. Les permis professionnels requis pour les constructeurs et les garanties obligatoires prendront de plus en plus d'importance au pays.

L'industrie a exprimé son intérêt envers le style des réformes australiennes (permis et garanties obligatoires, privatisation des autorisations de construction et limitations de la responsabilité) qui semblerait une orientation convenable pour l'industrie canadienne. En outre, le Groupe consultatif de la réforme des règlements du bâtiment de l'Ontario (GCRRB) a proposé de nombreuses réformes du milieu de la réglementation de la construction qui ont été adoptées en juin 2002 et qui entreront en vigueur en 2004.

Questions de réglementation de l'utilisation des terrains

Principales tendances des années 1990 :

Les préoccupations entourant la durabilité et les facteurs économiques relatifs à l'escalade des coûts de l'infrastructure ont influencé les marchés du logement dans les années 1990. L'aménagement urbain plus durable a favorisé la conception créative dans l'aménagement réalisé sur terrain intercalaire et le logement à forte densité, et a été appuyé par le recours accru à des outils de réglementation novateurs.

Nouvelles tendances des années 2000

Dans les années 2000, l'accroissement démographique se poursuivra et les pratiques de développement durable deviendront de plus en plus communes et souhaitées.

Réglementation de l'environnement :

Principales tendances des années 1990 :

Dans les années 1990, on s'est plus préoccupé de l'environnement et les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ont introduit des mesures de réglementation axées sur la protection de l'environnement, des terrains, de l'air et de l'eau.

Nouvelles tendances des années 2000

Au cours des années 2000, la conservation et la protection de l'environnement continueront d'être des questions critiques et la réglementation environnementale deviendra de plus en plus importante. L'industrie trouve que les normes existantes en matière de contamination des terrains ne sont pas pratiques et empêchent le nettoyage des terrains contaminés et des zones désaffectées. La disponibilité du matériel sur les pratiques exemplaires de déclassement des sites contaminés et les modifications de la réglementation pourraient susciter des possibilités d'intensification pour l'aménagement novateur dans les secteurs urbains existants. L'aménagement des zones désaffectées (la revitalisation des sites industriels désaffectés) est en train de devenir un aspect de plus en plus clé du réaménagement urbain.

Financement hypothécaire

Principales tendances des années 1990 :

- Le crédit hypothécaire a évolué considérablement au cours de la dernière décennie. Les hypothèques sont devenues plus flexibles et plus concurrentielles; de nouveaux instruments ont été utilisés de plus en plus pour répondre aux demandes de nouveaux marchés comme celui du prêt hypothécaire inversé.
- Les établissements financiers ont régénéré de plus en plus leurs fonds hypothécaire sur les marchés hypothécaires secondaires, tandis que les Obligations hypothécaires du Canada de la SCHL ont ouvert de nouvelles possibilités d'investissement pour les investisseurs et ont élargi le bassin de capital disponible pour financer les hypothèques, conservant des taux d'intérêt plus bas qu'ils ne l'auraient été autrement.
- Un nouvel intermédiaire est apparu sur le marché au début des années 1990 : le courtier en hypothèques.
- Au cours de la dernière décennie, les banques à charte ont occupé 59 % de tout le marché du crédit hypothécaire en 1999, une hausse par rapport à leur niveau de 52 % en 1995, tandis que la part des compagnies de fiducie et de prêt hypothécaire et des compagnies d'assurance vie a diminué.
- Les mauvaises expériences de crédit du début des années 1990 ont rendu les prêteurs plus sélectifs. L'incidence de l'encadrement du crédit sur l'industrie de la construction a augmenté la difficulté d'obtenir des prêts à la construction pour construire des maisons dans la foulée de la spéculation immobilière.
- En 1992, les changements de la politique fiscale ont permis aux accédants à la propriété de retirer l'argent de leur REER pour acheter une maison. Le plan a facilité un nombre estimé de 527 000 achats de maison, dont environ 75 000 en 2000.

- Depuis 1996, l'accélération du processus d'approbation des hypothèques et la diminution des coûts sont devenues possibles avec l'introduction du système **emili**, une plate-forme d'évaluation et de traitement en ligne des risques mise au point par la SCHL.
- Les taux d'intérêt hypothécaire ont diminué presque sans interruption au cours des années 1990. L'accession à la propriété est devenue de plus en plus abordable et a aidé à augmenter à la fois le niveau d'activité de la construction nouvelle et de la rénovation résidentielle, obligeant les prêteurs à chercher de nouvelles façons d'offrir leurs services.
- Les consommateurs les plus informés et éduqués ont tendance à soupeser plus leurs choix de produits financiers et d'options offerts par les constructeurs et les prêteurs, ce qui favorise la concurrence avant la décision d'acheter un produit financier.
- Le recours à l'Internet par les établissements financiers afin de promouvoir leurs services et leurs produits hypothécaires est une tendance qui a pris naissance dans les années 1990. Les consommateurs ont également commencé à utiliser l'Internet à la recherche de taux avantageux, même si les transactions réelles étaient encore faites en face à face.

Nouvelles tendances des années 2000

Dans les années 2000, les changements continus du système de financement seront probablement associés à un plus grand choix, à une concurrence plus farouche et à une plus grande utilisation des médias électroniques et de l'Internet dans le financement hypothécaire. Les emprunteurs profiteront d'une plus vaste gamme d'options de remboursement de l'hypothèque pour convenir à leurs besoins individuels.

Les répondants aux enquêtes ont confirmé que les tendances apparues au début des années 1990 en matière de financement hypothécaire vont se poursuivre. Près de 84 % des répondants croyaient que les 10 prochaines années verront d'autres innovations dans l'industrie du prêt hypothécaire résidentiel.

Les courtiers en hypothèques vont devenir plus importants au cours des prochaines années.

En devenant plus courantes et plus sûres, il est possible que les transactions par Internet prennent une partie plus importante du processus d'approbation hypothécaire.

L'industrie de la construction profitera probablement de taux généralement moins élevés découlant d'une concurrence accrue entre les prêteurs, de l'apparition des courtiers en hypothèques et du fait que les prêteurs prendront avantage de la possibilité d'obtenir du financement moins cher en vendant leurs portefeuilles hypothécaires sur le marché hypothécaire secondaire.

Commerce et mobilité de la main-d'oeuvre

Principales tendances des années 1990 :

- Au Canada, les barrières entre les provinces ont commencé à disparaître lentement dans les années 1990 avec la réduction ou l'élimination de nombreuses restrictions au commerce entre les provinces. L'Accord sur le commerce intérieur qui est entré en vigueur en 1995 a pour objet de faciliter la circulation des personnes, des biens et des services au Canada. En outre, les gouvernements du Québec et de l'Ontario ont signé une entente destinée à encourager la mobilité de la main-d'œuvre du secteur de la construction entre les provinces en 1996.
- Un signe encourageant à la fin des années 1990 a été le fait que les entrepreneurs et les fournisseurs ont pu soumissionner dans les appels d'offres des gouvernements de l'extérieur de leur province de résidence. Cela était impensable auparavant.
- Malgré les objectifs de l'Accord de libre échange nord américain (ALENA) qui consistaient à encourager le libre échange et une plus grande mobilité de la main-d'œuvre entre les pays, le Canada et les États-Unis appliquent des politiques qui ne permettent pas aux travailleurs de la construction de l'un de travailler chez l'autre sans de longs processus de demandes qui sont compliqués et souvent infructueux.
- Les barrières commerciales qui existaient au début des années 1990 ont été éliminées à la fin de la décennie. Toutefois, certaines politiques restrictives des États-Unis demeurent encore, comme celles qui touchent le bois d'œuvre.

Nouvelles tendances des années 2000

Malgré la collaboration des gouvernements pour supprimer les obstacles à la mobilité des travailleurs entre les provinces, la mise en œuvre de la pleine mobilité entre les provinces, particulièrement avec le Québec, est encore loin d'être complète et demeure un défi pour la prochaine décennie. Les 10 prochaines années verront sans doute se poursuivre le mouvement d'élimination des obstacles à la mobilité de la main-d'œuvre entre les provinces et les pays.

L'industrie de la construction continuera de réclamer l'amélioration de la mobilité entre les provinces, que l'on pourrait finir par considérer comme une partie de la solution pour combler les pénuries d'ouvriers compétents des métiers spécialisés de la construction. Les facteurs en faveur de l'amélioration de la mobilité seront la pénurie accrue de personnes qualifiées dans l'industrie de la construction et l'augmentation du libre échange entre les pays des Amériques. Les facteurs restrictifs du changement seront encore les mesures protectionnistes des gouvernements et des syndicats.

La suppression des obstacles à la mobilité de la main-d'œuvre dans la plupart des provinces a été positive pour l'industrie, en créant des possibilités pour les métiers de la construction de se déplacer entre les territoires de compétence. Pour une industrie qui fait face à une pénurie de main-d'œuvre qualifiée, la mobilité accrue de la main-d'œuvre et le recours à l'immigration pour accroître le nombre de travailleurs qualifiés offrent une solution partielle au problème.

Droits d'aménagement, taxes, honoraires et coûts de construction

Principales tendances des années 1990

- Au cours de la dernière décennie, les gouvernements provinciaux se sont délesté de beaucoup de responsabilités que les administrations locales ont dû assumer, y compris une responsabilité accrue de prestation d'infrastructure.
- Face au besoin de revenus et voulant limiter l'augmentation de l'impôt foncier des résidents existants, les administrations locales ont eu tendance au cours des années 1990 à opter pour une politique de l'utilisateur payeur qui a augmenté les droits d'aménagement ou d'impôts sur les logements neufs pour couvrir les frais de service.
- En Ontario, les droits étaient relativement stables au cours des années 1990. Par contraste, les droits dans les municipalités de la vallée du bas Fraser en Colombie-Britannique ont passé de 500 $ à 900 $ pour une maison unifamiliale neuve à la fin des années 1980, à généralement plus de 15 000 $ à la fin des années 1990, une augmentation beaucoup plus élevée que celle du taux d'inflation.

Nouvelles tendances des années 2000

Les gouvernements provinciaux continueront au cours des années 2000 à se délester de responsabilités qui incomberont au palier local. Mais les municipalités s'inquiètent de leur capacité financière pour assumer ces nouvelles responsabilités avec les mécanismes existants qui génèrent des recettes.

Des municipalités et des urbanistes commencent à ré-évaluer les demandes de droits d'aménagement, non seulement du point de vue de leur incidence sur la forme urbaine et de leur rapport avec les politiques de développement durable, mais également comme mécanisme générateur de recettes. Quant à savoir si les droits d'aménagement continueront de jouer le même rôle qu'au cours de la dernière décennie, ou si d'autres outils ou moyens de financer l'infrastructure apparaîtront, il demeure que cela aura une incidence sur la capacité de l'industrie de la construction de produire des maisons aux prix qui conviennent aux consommateurs des différents marchés.

Technologie

Application de la technologie innovatrice

Principales tendances des années 1990 :

- L'industrie de la construction résidentielle a été témoin d'un certain nombre d'innovations qui ont amélioré le processus de production du logement dans les années 1990. Les champs d'innovation incluaient les mesures éconergétiques, les systèmes de fondation, la toiture et les enveloppes de bâtiment.

Nouvelles tendances des années 2000

Au cours de la prochaine décennie, l'apparition des codes axés sur des objectifs pourrait encourager considérablement l'innovation dans l'industrie de la construction neuve résidentielle et de la construction du Canada.

Application de la technologie du commerce électronique

Principales tendances des années 1990 :

- Le plus grand changement technologique des 10 dernières années a été la rapidité du développement de l'Internet et la façon dont cela a changé les stratégies d'affaires et les investissements, en plus de l'accès des consommateurs à l'information.

Nouvelles tendances des années 2000

Dans les années 2000, l'Internet jouera un rôle de plus en plus important dans la prestation d'information et de services à l'industrie de la construction neuve résidentielle et de la rénovation. La diminution des coûts du matériel sera bonne pour les petites entreprises.

Défis et possibilités

Après avoir établi un certain nombre de questions qui auront une incidence sur l'industrie de la construction au Canada au cours de la prochaine décennie et ensuite, il est attendu que certaines tendances établies vont continuer de se développer. En outre, de nouvelles tendances émergeront qui obligeront l'industrie de la construction au Canada à s'adapter. La section de conclusion du présent rapport met en valeur les défis et les possibilités que ces tendances présentent pour l'industrie de la construction résidentielle.

Champs examinés :

Disponibilité des données : Le caractère inadéquat des sources de données disponibles et le manque d'analyses approfondies de rentabilité pour les compagnies non incorporées, qui sont très nombreuses dans l'industrie, sont autant de facteurs qui rendent la détermination et le traitement des problèmes difficiles.

Facteurs démographiques : Une population vieillissante qui tend de plus en plus à demeurer propriétaire; les générations plus jeunes ont moins de sécurité d'emploi et cherchent de la flexibilité et diverses options de logement, de mode d'occupation et de financement; et une tendance accrue aux ménages multi-générationnels et aux besoins de logement connexes mettra l'industrie au défi de répondre avec de la diversité, de la flexibilité et de l'abordabilité dans les options de conception, de construction, de rénovation, de financement et de mode d'occupation.

Facteurs économiques : Il apparaît que certaines composantes de l'industrie de la construction résidentielle sont peut être moins rentables que l'entreprise canadienne moyenne, mais à cause des problèmes de disponibilité des données, il est difficile de savoir ce qu'est la vraie situation en ce qui concerne la rentabilité de l'industrie et d'établir si la situation s'améliore ou empire. En outre, si rien n'est fait quant à la pénurie de plus en plus importante de main-d'œuvre qualifiée dans l'industrie de la construction du Canada, cela continuera de nuire à la capacité des entreprises de répondre à la demande et pourrait faire augmenter les coûts de la construction.

Facteurs de réglementation : Les constructeurs et les autres intervenants de l'industrie de la construction résidentielle s'inquiètent de plus en plus de la nature et de la portée de leurs responsabilités après avoir construit ou rénové des maisons. Le cadre de réglementation de l'industrie canadienne de la construction résidentielle évolue rapidement. Certains aspects plaisent à l'industrie et d'autres l'inquiètent.

Crédits hypothécaires : Les ententes de financement de maison deviennent plus variées, flexibles et innovatrices. Les prêteurs présentent des produits qui répondent à une variété de besoins et qui sont bons pour le prêteur et pour le client.

Commerce et mobilité de la main-d'œuvre : Les pénuries de main-d'œuvre pourraient diminuer la capacité des entreprises de répondre à la demande et affecter le coût du logement. L'industrie a le défi d'attirer plus de jeunes dans la profession pendant que la population active issue du baby boom vieillit. Dans le contexte de pénuries de plus en plus sévères de main-d'œuvre, l'augmentation de la normalisation et le soutien de la main-d'œuvre prennent de plus en plus d'importance. Et il y a le défi de la mobilité des travailleurs qualifiés entre le Canada et les États-Unis.

Droits d'aménagement : Avec de plus en plus d'impôts, de droits d'usager et de taxes qui augmentent les coûts de la construction des maisons neuves, il existe une pression d'examiner d'autres mécanismes générateurs de recettes pour financer les grands travaux d'immobilisations.

Technologie : Les pratiques innovatrices semblent prêtes à éclore. Mais un certain nombre d'obstacles à l'innovation continuent toutefois d'exister dans l'industrie et à l'extérieur de celle-ci.

Directeur de projet : Ian Melzer

Rapport de recherche : *L'industrie de la construction résidentielle : les défis et les possibilités du 21e siècle*

Consultant de recherche : Urban Aspects Consulting Group Ltd. and Langlais et associés

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170